



aktiv.

Johan Falkbergets veg 55, 2407 ELVERUM

**Koselig, lys og vedlikeholdt
enebolig med praktisk løsning på
én flate. Nyere garasje med bod.
Skjernet terrasse og hage**



Eiendomsmegler

Inger Anne Stene

Mobil 924 08 140

E-post inger.anne.stene@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Elverum

Storgata 15, 2408 ELVERUM. TLF. 62 43 14 20

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 950 000,-
Omkostn.: Kr 50 100,-
Total ink omk.: Kr 2 000 100,-
Selger: Andrea Nybrenna Evensen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1942
BRA-i/BRA Total 83/107 kvm
Tomtstr.: 816 m²
Gnr./bnr. Gnr. 28, bnr. 134
Oppdragsnr.: 1211250005

Ditt nye hjem?

Velkommen til Hanstad og Johan Falkbergets veg 55!

Eiendommen som har bruksnavnet "Heimen" er bebygd med en enebolig fra 1942 og en nyere garasje med bod. Koselig enebolig med praktisk planløsning på én flate med kjøkken, stue, 2 soverom og bad/vaskerom. I tillegg er det en kjellerbod med gulvareal på ca. 16m². Fra stuen er det utgang til overbygget terrasse og solrik hage med støyskjerm.

Boligen er vedlikeholdt og jevnlig oppgradert med bla. ny kledning i 2017/18, flere nye vinduer i 2011, mens kjøkken og badrom er oppusset i 2019.

Sentral beliggenhet på Hanstad med gangvei til barnehage, barneskole og to store dagligvarebutikker med utvidet åpningstid. Like ved boligen er det turstier som tar deg opp i Svarholtet med turstier og skiløyper som strekker seg rundt i et stort nettverk i skogen



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegninger	34
Tilstandsrapport	36
Egenerklæringsskjema	73
Nabolagsprofil	78
Budskjema	87

Om eiendommen

Om boligen

Arealer totalt

BRA - i: 83 m²

BRA - e: 24 m²

BRA totalt: 107 m²

TBA: 11 m²

Enebolig

Kjeller

BRA-i: 9 m²

Beskrivelse: Kjellerbod.

1. etasje

BRA-i: 74 m²

Beskrivelse: Gang, stue, kjøkken, 2 soverom og badrom.

TBA: 11 m²

Beskrivelse: Terrasse.

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 24 m² Beskrivelse: Garasje og inntilbygget bod.

Ikke målbare arealer

Enebolig:

Deler av areal i kjeller er ikke målbart pga takhøyde under 190cm. Arealet er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal).

Kjeller:

BRA-i (målbart areal): 9 m².

ALH (areal med lav himlingshøyde): 7 m².

GUA (gulvareal): 16 m².

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet.

Arealbegreper:

BRA-i (internt bruksareal) - Bruksareal av boenheten(e) innenfor omsluttende vegger.

BRA-e (eksternt bruksareal) - Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne/disse.

TBA (terrasse- og balkongareal/åpent areal) - Arealet av terrasser, åpne balkonger, verandaer eller altaner tilknyttet boenheten(e).

GUA (gulvareal) - Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA oppgis som en sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav himlingshøyde).

ALH (areal med lav himlingshøyde) - Areal med lav himlingshøyde (ALH) måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. ALH skal opplyses sammen med BRA. Se GUA over.

Arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport og hvor disse arealmålingene er basert på Norsk Standard 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da bygningen(e) ble målt. Beskrivelse av rom er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk. Se eventuelle anmerkninger under punktene «Standard» og/eller «Ferdigattest/brukstillatelse».

Innhold

Eiendommen som har bruksnavnet "Heimen" er bebygd med en enebolig fra 1942 og en nyere garasje med bod.

Eneboligen har en praktisk planløsning på én flate og inneholder:

1. etasje: Entré, kjøkken, stue med utgang til terrasse, 2 soverom og bad/vaskerom.
Kjeller: Kjellerbod med gulvareal på ca. 16m².

Garasjen har et bruksareal på 24m² og består av garasje med inntilbygget bod i bakkant.

Standard

For beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kjøkkenet er fullt utstyrt med integrerte hvitevarer som medfølger i handelen.

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

I garasje eller på biloppstillingsplasser på gårdsplass.

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmålinger. Bygget er heller ikke utført med radonsperre. Ved kartsider fra NGU er det angitt at eiendommen ligger i område med moderat til lav radonaktivitet. Det bør gjennomføres radonmålinger.

Diverse

Feiing ble utført siste gang den 24.06.2024. Tilsyn ble sist gang utført den 02.11.2020, uten pålegg om utbedringer. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn. Det gjøres oppmerksom på at boligen ikke har snøfangere på tak. Selger opplyser om at det er montert takstige i 2020.

Iht. opplysninger fra Elvia AS er det ikke foretatt noen besiktigelse av det elektriske anlegget. Historisk sett har boliger normalt blitt kontrollert omtrent hvert 20. år. Iht. opplysninger fra Elvia AS er det ikke foretatt noen besiktigelse av det elektriske anlegget. Historisk sett har boliger normalt blitt kontrollert omtrent hvert 20. år.

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 816m². Tomten er opparbeidet med gruset gårdsplass og hage med gressplen. Normale lys og solforhold. Det er etablert støyskjerm mot riksveien som isolerer godt. Det gjøres oppmerksom på at garasje til nabo går helt inntil tomtegrensen.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt i bydelen Hanstad med kort gangvei til barneskole, barnehager, samt dagligvarebutikker med post. Like ved boligen er det turstier som tar deg opp i Svarholtet med turstier og skiløyper som strekker seg rundt i et stort nettverk i skogen. Området er familievennlig og har bybussforbindelse som stopper like ved. Det er ca. 3 km til Elverum sentrum hvor man finner det meste av servicetilbud, samt byliv med kjøpesentre, forretninger, kaféer, restauranter, kino, bibliotek, idrettshaller mm. I nærområdet er det flere barnehager med gangavstand fra boligen og innen kort rekkevidde ligger også Hanstad barneskole. På skoleområdet er det fine lekeområder med både kunstgressbaner og skatepark. Like ved skolen ligger også både Rema 1000 med post-i-butikk og Kiwi med PostNord.

Fra eiendommen er det også kort vei ned til Glomma med fiske- og bademuligheter. Norsk Skogmuseum og Glomdalsmuseet er en liten gåtur unna og her finner du fine turområder. Museene arrangerer en rekke aktiviteter og arrangementer gjennom hele året for familien hvor den mest kjente er Jakt- og fiskedagene i august.

Bygningssakkyndig

Syversrud Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig - Byggeår: 1942.

Byggegrøp uten etablert dreneringssystem. Takvann ført til terreng. Soilsluk i kjeller antatt ført direkte til grunne. Ingen påviste fuktsikringer ved utvendige grunn- og ringmurer. Grunn- ringmurer antatt med sparesteinsbetong, synlig murverk over terreng hovedsaklig med pussbehandling. Grunnmurer mot kjellerrom med pusset tresonit. Kjellergulv med støpt plate på grunn. Kryp Kjellere uten etablert adkomst.

Overbygget terrasse med adkomst via stue og terreng. Fundamentering på støpte blokker plassert på terreng. Bjelkelag, gulv og rekkverk oppført trevirke. Balkong/terrasse er snødekt og ikke kontrollert. Vinduer med isolerglass påvist fra 1987 og 2011. Nedre vannbrett med metallbeslag, øvre vannbrett med malte trebord. Kjellervindu med varevindu fra byggeåret. Innvendige dører med malte heltre og finerte dørblad. Terrassedør med isolerglass. Laminert ytterdør. Ytterdører antatt fra 2011.

Yttervegger av trekonstruksjoner, bindingsverk og utvendig kledd med liggende trepanel. Kvalitet og tykkelse kan bare avdekkes ved bygningsmessige inngrep. Opplyst kledning fra 2017/2018. Opplyst at huset er malt et strøk etter det ble kjøpt i 2019. Kaldtloft med adkomst via luke i gavlvegg. Loft isolert med sagflis og blåseisolering. Begrenset besiktigelse fra luke. Ukjent vedrørende dampsperre. Kaldtloft uten lufting. Tette raft.

Takrenner og nedløp av metall. Plassbygde takstoler. Undertak med trebord. Tette raftekasser. Tekking med metallplater. Undertak med bordtak og papp. Sperretak tekket med metallplater over terrasse. Taktekkingen er ikke inspisert pga. snø. Inspeksjon og vurdering av taktekking anbefales når forholdene gjør det mulig.

Garasje - Byggeår: 2005.

Gulv med støpt plate på mark. Sokler med Lecablokk. Yttervegger i bindingsverk, utvendig liggende kledningsbord. Vinduer med enkle glass. Boddør i malt treverk. Leddport i treverk. Saltak takkonstruksjon i tre. Taket er dekket med snø på befaringen. Renner og nedløp av metall. Opplyst malt garasje i 2019.

Inntilbygget uisolert bod i bakkant av garasje. Opplyst av selger fra 2020. Ukjent fundamentering. Innvendig med tregulv, vegger med liggende panel. Pulttakkonstruksjon. Undertak med trebord. Taker er snødekt på befaringen. Plassbygget tredør med hengelås.

Bygningsmasse med normalt vedlikehold og slitasjealder tatt i betraktning. Bygningene er ikke teknisk vurdert etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Det er kun en generell og forenklet beskrivelse og vurdering uten tilstandsgradsetting.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 20.01.2025, utført av Vegard Syversrud.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader-TG)

For denne eiendommen er det gitt tilstandsgrad TG 2 (vesentlige avvik) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

* Drenering: Det registreres manglende bruk av grunnmursplast. Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn i kjeller. Undersøkelsen viser indikasjoner på svikt i dreneringen. Tomten er snødekt og terrengforhold er ikke kontrollert. Taknedløp er avsluttet over bakken uten etablerte drenerør.

* Grunnmur og fundament: På befaringdagen ble det registrert sprekker og avskalling av puss på grunnmur. Det er registrert skråriss som er symptom på setninger. Kontroll av hele grunnmuren er ikke foretatt pga. snø.

* Kryp kjeller: Kryp kjelleren har ingen adkomst. Det gjøres oppmerksom på at en kryp kjeller er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår, og en inspeksjon er viktig for stadfesting av tilstand. Det registreres enkelte lufteventiler i ringmur.

* Rom under terreng: Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur. Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater indikeres fukt. Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i

byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt. Innredning/bruksendring av kjellere er ikke å anbefale uten isolering av grunnmuren på utsiden. Følgeskader i takkonstruksjonen grunnet tidligere utett våtrom.

* Vinduer og dører: Enkelte vinduer/dører med justeringsbehov og behov for smøring. Kittfalsler (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og stedvis løsnet ved kjellervindu. Det er påvist avvik ved omramming. Liten/ingen avstand mellom trepanel og beslag, fare for fuktopptrekk.

Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig. TG 2 er satt med bakgrunn i alder og det vil være risiko for at vindusglass punkterer. Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

* Yttervegger: Det er ikke registrert bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon. Panel er avsluttet nærmere terreng enn hva som er anbefalt. Det anbefales at kledningen avsluttes minimum 30 cm over terreng. Forøvrig vurderes kledning å kunne ivareta sin tekniske funksjon.

* Loft (konstruksjonsoppbygging): Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr. Det registreres skjolder på pipa. Det ble registrert misfarging i undertak, noe som er et symptom på utilstrekkelig lufting. Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

* Renner og nedløp: Det registreres nedbøy/skjevheter i takrenner. Mer enn forventet brukstid er passert på renner, nedløp og beslag.

* Takkonstruksjon: Det registreres svai/nedbøy i takflaten i stue, ukjent årsak. Tette raftekasser. Ingen innlufting ved raft. Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Forventet brukstid er passert på undertak.

* Ildsted/Skorstein: Taket var snødekt på befaringen slik at pipa ikke er kontrollert utvendig over tak. Manglende adkomst til pipa på loft. Pipe på kaldloft med synlige sotvannskjolder og lokale pusskader. Fliser på brannmur og pipevanger med sprekker og boom under flis. Pipa er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering. Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedr. vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen.

* Kjøkken: Kjøkkeninnredning fra 2019 med profilerte fronter. Laminerte benkeplater. Over og underskap. Ett skap som vitrine. Plater i benkerygg. Metall kum med avrenningsfelt og 1-greps blandebatteri. Avstengning for oppvaskmaskin etablert under kum. Vannstoppeventil etablert (krav fra 2010). Integrert kjø- og fryseskap, oppvaskmaskin, stekovn, micro og platetopp. Komfyrvakt etablert (krav fra 2010). Ventilator med mekanisk vifte. Det registreres svelleskade på front til oppvaskmaskin og front ved vask. Lokal utbedring må påregnes. Innredningen vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner.

* Avløpsrør: Kloakk er ikke luftet over tak. Lufting med vakumventil. Det er krav til at hovedkloakk skal luftes over tak. Vakumventil kan benyttes som sekundær lufting av kloakken. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Ingen lekkasjer eller skader ble registrert, generelt anbefales jevnlig rengjøring av sluk og vannlåser for å sikre god avrenning. Ingen opplysninger om problemer med avløpsanlegget. Utvendige stikkledninger er ikke vurdert. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

* Elektrisk: Ingen opplysninger fra hjemmelshaver om problemer med det elektriske anlegget. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999. Det er fremlagt dokumentasjon på gjennomført el-kontroll 10/1-25 av Brødrende Melby. Ingen avvik i rapporten.

* Varmesentral: Det finnes ingen dokumentasjon på service av anlegget. Service på luft-til-luftvarmepumpen hvert annet til hvert tredje år. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

* Ventilasjon: Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.

* Øvrig: Innvendige overflater: Utettheter ved terskelløsninger og glipper i gulvskjøter. Det registreres knirk. Det registreres skjevheter/nedbøy ved himling i stue, ukjent årsak. Det registreres noe gjenstående arbeid ved overganger/avslutninger, begrenset omfang. Boligen er besikket møblert, alle flater var ikke tilgjengelige. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

* Øvrig: Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger. Bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det bør gjennomføres radonmålinger. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Det er gitt tilstandsgrad TG 3 (store eller alvorlige avvik) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

* Etasjeskille og gulv på grunn: Ved belastning registreres rystelser i bjelkelaget. Det registreres stedvis knirk. Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik i stue på over 40mm. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Følgeskader i underliggende etasjeskille grunnet tidligere utett våtrom synlig i kjeller.

* Trapp: Trappen tilfredsstillende ikke dagens krav til sikkerhet.

For ytterligere/detaljerte beskrivelser av avvik, øvrige tilstandsgrader og bygningsteknisk utførelse, også ved eventuelle andre bygninger, se tilstandsrapport som er et vedlegg i salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har utarbeidet en egenerklæring (vedlagt salgsoppgaven) som kjøper må gjøre seg kjent med før budgivning. Selger har i egenerklæringen bemerket følgende:

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: Arbeidet er utført av faglært tømmer og faglært rørlegger.

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Svar: Ja. Beskrivelse: Ja, badet er totalrenovert.

4. Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: Ja, alt rør i huset er nytt. Utført av faglært rørlegger.

8. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Svar: Ja. Beskrivelse: Noe skjevt gulv på stuen grunnet husets alder.

9. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Svar: Ja. Beskrivelse: Det var maur i huset når det ble kjøpt i 2019. Pelias har vært på tomten x2 pr år siden og gjort forebyggende tiltak, og dette er ikke lenger ett problem. Det har vært mus i kjelleren, men samtlige hull er tettet igjen, og det har ikke vært mus i kjelleren siden.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: Utført av faglært elektriker.

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja. Beskrivelse: Gjennomført el-kontroll 10/1-25 av Brødrende Melby.

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: Huset er malet et strøk etter det ble kjøpt i 2019. Garasje er malt etter 2019.

Energi

Oppvarming

Oppvarming med varmepumpe, ved og elektrisitet. Montert luft-til-luft varmepumpe fra 2016 i stuen. Vedfyring med peisovn i stuen. Elektrisk oppvarming med panelovner, samt gulvvarme på baderom.

Energikarakter

Gul G

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut bolig må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 950 000,-

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør totalt ca. kr. 15 893,86,- for 2025.

For 2025 gjelder følgende satser for kommunale avgifter (inkl. mva.):

- * Abonnementsgebyr vann: Kr. 627,50,-
- * Stipulert forbruk vann (grunnlag: 106,8 kubikk): Kr. 2 180,05,-
- * Abonnementsgebyr kloakk: Kr. 728,75,-
- * Stipulert forbruk kloakk (grunnlag: 106,8 kubikk): Kr. 2 584,56,-
- * Renovasjon (140L restbeholder): Kr. 4 120,-
- * Feie- og tilsynsgebyr: Kr. 584,-
- * Eiendomsskatt: Kr. 5 069,-

Det er ikke registrert vannmåler på adressen og gebyrene for vann/avløp avregnes etter areal. Størrelse på renovasjonsavgift avhenger av størrelse på dunk(er). Feie- og tilsynsgebyr avhenger av hvor mange pipeløp som må feies/inspiseres. Det gjøres oppmerksom på at avgiftene normalt justeres/reguleres årlig.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 28, bruksnummer 134 i Elverum kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende tinglyste heftelser (dokument) vil følge med eiendommen:

* Erklæring/avtale, tinglyst den 04.03.1969, dagboknummer 1040. Rettighetshaver: Televerket. Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.

Følgende tinglyste rettigheter (dokument) vil følge med eiendommen:

* Bestemmelse om veg, tinglyst den 29.07.2003, dagboknummer 4519. Rettighet hefter i: Gnr. 28, bnr. 1042 i Elverum kommune.

Dokumentet kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på forespørsel.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke mottatt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for eneboligen eller garasjen.

Antatt at dette ikke foreligger på boligen da dette ikke var vanlig på den tiden huset ble oppført.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen på garasjen. Innholdet i disse synes å være i samsvar med dagens bruk. Garasjen er registrert i matrikkel med rammetillatelse, igangsettelsestillatelse og som tatt i bruk i 2002. Det ble utstedt ferdigattest for nybygg støyskjerm i 2004.

Det er ikke mottatt byggetegninger av eneboligen. Man har derfor ikke kunnet kontrollere hvor vidt dagens bolig og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak. Dette betyr videre at det kan være rom som er inntatt som primærrrom/-areal i tilstandsrapport, men som ikke er godkjent for varig opphold.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 01.01.1998. Man kan dermed ikke søke om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse.

Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da rent formelt at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvor vidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. Konsekvenser av lovlighetsmangler er at kommunen for eksempel kan gi pålegg om tilbakeføring. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei via naboeiendommen. Det er tinglyst veirett over gnr. 28, bnr. 1042 i Elverum kommune. Det må påregnes kostnader til brøyting og vedlikehold av veien.

Boligen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Eier har selv ansvar for private stikkledninger.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen omfattes av eldre reguleringsplan for "Hanstad øst for rv 2" fra 1973. Eiendommen omfattes også av reguleringsplan for "Gang- og sykkelveg - Hanstad - Østerhaug" fra 1998, hvor 33m² av eiendommen er regulert til annen veigrunn. Noe støy fra riksveg må påregnes.

Eiendommen omfattes av kommunedelplan for Elverum byområde fra 2019, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til nåværende boligbebyggelse.

Det er også kommuneplan under arbeid som berører eiendommen. Det foreligger planforslag av kommuneplanens arealdel 2025-2036, id: 2023001. Det er ikke kjent om og/eller hvordan denne vil berøre eiendommen.

Adgang til utleie

På generelt grunnlag er det tillatt å leie ut egen bolig eller del av egen bolig, så lenge formålet med utleien er i samsvar med godkjent bruk av gjeldende leieobjekt og/eller areal. Eiendommen står i matrikkelen registrert med én bruksenhet.

Eneboligen er i dag utleid og visning må koordineres med leietaker.

Selger opplyser om at det er 2-md oppsigelse av leietaker. Nåværende leietaker kan fortsette leieforholdet ut skoleåret 2025/2026. Kontakt megler for mer informasjon.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke kjent med at det hviler odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med

forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 950 000 (Prisantydning)

Omkostninger

48 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

50 100 (Omkostninger totalt)

66 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

68 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 000 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 016 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 018 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr 14 000 000,-. Det er boligdelen av eiendommen som dekkes av forsikringen.

Selger har utarbeidet en egenerklæring (vedlagt i salgsoppgaven) og som kjøper må gjøre seg kjent med før budgivning. Se også punktet "Sammendrag selgers egenerklæring".

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt en fast provisjon på kr 45.000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 10.900,-), oppgjørsvederlag (kr 6.250,-), visninger inkl. overtagelse (kr 2.000,-), markedspakke (kr 17.500,-), søk eiendomsregister og elektronisk signering (kr 2.190,-) samt innhenting av opplysninger (kr 12.500,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

Oppdragsansvarlig

Inger Anne Stene
Eiendomsmegler
inger.anne.stene@aktiv.no
Tlf: 924 08 140

Aktiv Eiendomsmegling Elverum AS, Storgata 15
2408 Elverum
Tlf: 624 31 420

Salgsoppgavedato

04.02.2025



Eiendommen som har bruksnavnet "Heimen" er bebygd med en enebolig fra 1942 og en garasje med bod fra 2005.



Boligen er vedlikeholdt og jevnlig oppgradert med bla. ny kledning i 2017/18, flere nye vinduer og ny ytterdør i 2011.



Du ønskes velkommen inn i en lys og innbydende entré med plass til sko og oppheng av yttertøy. Det er også ytterligere oppbevaringsplass i medfølgende garderobeskap.



Fra entréen kommer du videre inn til kjøkkenet som ligger i et eget rom i tilknytning til stuen.



Lys og pen kjøkkeninnredning fra 2019 med god skap- og benkeplass.



Kjøkkenet er utstyrt med medfølgende integrerte hvitevarer som nedfelt platetopp, avtrekksvifte, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin, samt kjøle- og fryseskap.



Innredningen har lyse profilerte fronter og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Praktisk med lyse plater i benkeryggen og belysning under overskapene.



Kjøkkenet har god standard med enstavs laminat på gulv og malte panelplater på veggene. Ved den store vindusflaten er det naturlig plass til et koselig frokostbord om ønskelig.



Fra kjøkkenet kommer du videre inn til stuen som er det naturlige oppholdsrommet i boligen.



Lys og trivelig stue med enstavs laminat på gulv og lyse panelplater på veggene.



Som et fint midtpunkt i stuen har du en koselig peisovn som både gir god varme og bidrar til ekstra hygge.



Stuen har store vindusflater mot to ulike himmelretninger som sørger for rikelig med naturlig lys.



Det er også montert luft-til-luft varmepumpe fra 2016 som sørger for en god og jevn varme på vinterstid.



Stuen er romslig med god plass til både sofagruppe med salongbord, mediemøblement med TV og et spisebord om ønskelig.



Fra stuen har du utgang til en overbygget balkong på ca. 11m².



Fra terrassen er det videre adkomst til en skjermet og solrik hage opparbeidet med plen. Det er etablert støyskjerm mot riksveien som isolerer godt.



Terrassen er overbygget, har terrassebord på gulv og god plass til sittegruppe etter eget ønske og behov.



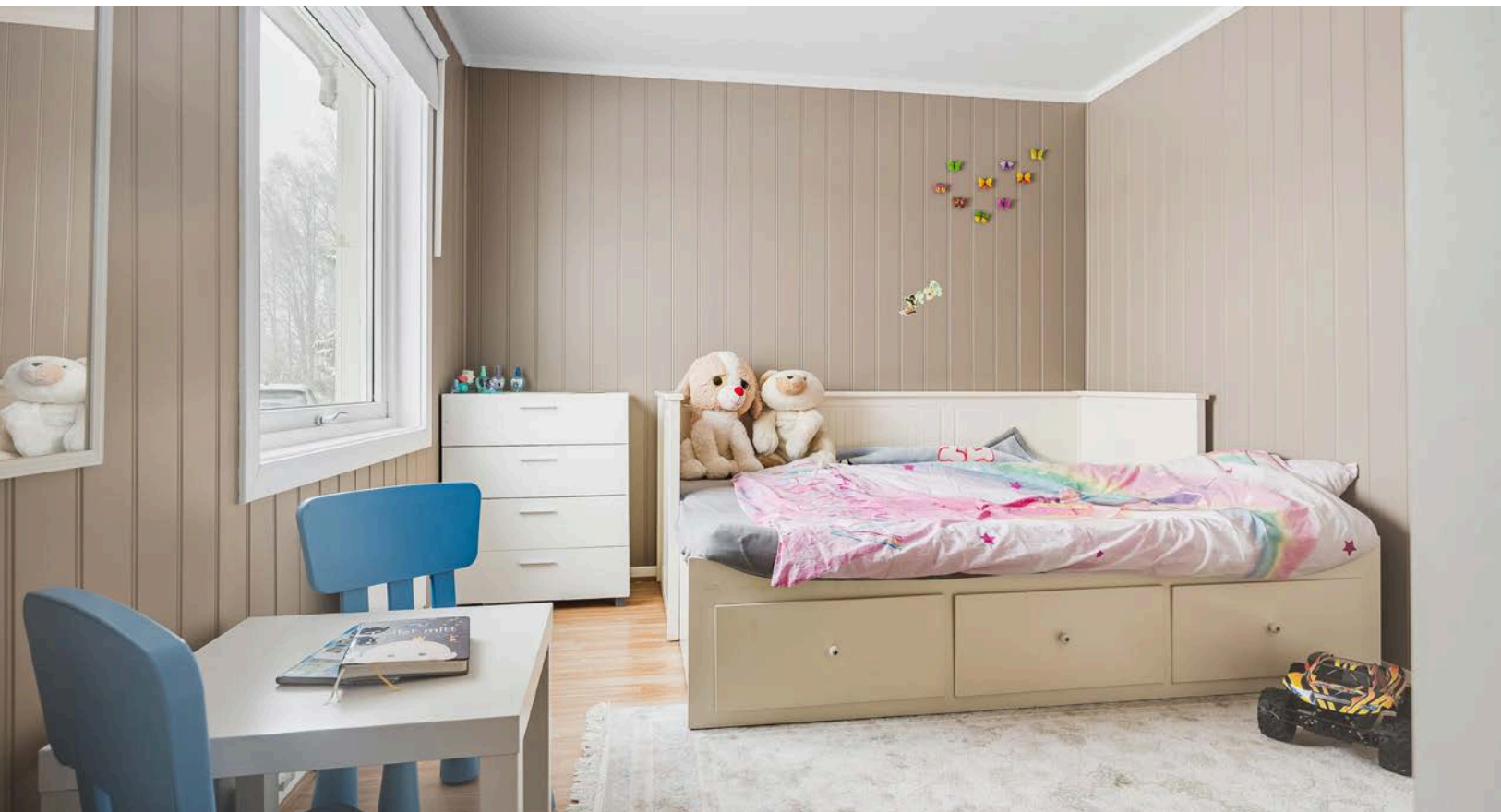
Fra gangen er det adgang til begge soverommene og til bad/vaskerom. I gangen er det også kjellerluke med til kjeller med gulvareal på ca. 16m².



Soverom 1 er et lyst og fint rom som i dag er innredet som et hovedsoverom.



På soverommet er det plass til dobbeltseng, kommode eller kontorpult, samt oppbevaringsplass i medfølgende garderobeskap.



Soverom 2 er i et lyst og innbydende rom som er innredet som er koselig barnerom i dag.



Soverommet er malt i en fin og varm farge. Det er plass til seng, kontorpult og oppbevaringsplass i medfølgende garderobeskap.



Boligen har et lyst og pent baderom som ble pusset opp i 2019. Badetrommet har flislagt gulv med gulvvarme, lyse våtromsplater på veggene og mekanisk avtrekk.



Moderne baderomsinnredning med skuffer og heldekkende servant, speilskap med belysning over, samt ekstra vegghengt høyskap ved siden av. Badet er også utstyrt med dusjhjørne, gulvstående toalett og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.



Sentral beliggenhet på Hanstad med gangvei til barnehage, barneskole og to store dagligvarebutikker med utvidet åpningstid.



Like ved boligen er det turstier som tar deg opp i Svartholtet med turstier og skiløyper som strekker seg rundt i et stort nettverk i skogen.

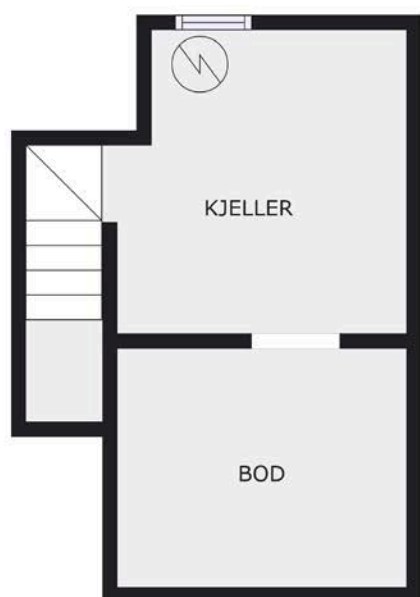
1. etasje



Plantegningen er en ikke målbart illustrasjon og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Kjeller



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Vedlegg

Johan Falkbergets veg 55 2407 ELVERUM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1942

BRA: 83 m²

BRA-i: 83 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

8

TG-2

17

TG-3

2

TG-IU

3

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningsakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningsakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningsakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningsakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningsakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/26395>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningsakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningsakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningsakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Ved belastning registreres rystelser i bjelkelaget. Det registreres stedvis knirk.

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik i stue på over 40mm.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Følgeskader i underliggende etasjeskille grunnet tidligere utett våtrom synlig i kjeller.

Anbefalte tiltak

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Ytterligere undersøkelser av bjelkelag i krypkjeller uten adkomst anbefales utført.

For å avdekke årsak til påviste svekkelser må det foretas ytterligere undersøkelser av konstruksjonen.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Trapp

Oppsummering

Trappen tilfredsstillende ikke dagens krav til sikkerhet.

Anbefalte tiltak

Forsvarlig adkomst til kjeller må etableres. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Det registreres manglende bruk av grunnmursplast.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn i kjeller. Undersøkelsen viser indikasjoner på svikt i dreneringen.

Tomten er snødekt og terrengforhold er ikke kontrollert.

Taknedløp er avsluttet over bakken uten etablerte drensrør.

Anbefalte tiltak

Inspeksjon og vurdering av terrengforhold anbefales når forholdene gjør det mulig.

Ny drenering kan vurderes ut fra arealbehov og eget krav til nytteverdi av kjelleren.

Kjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufting ivaretas.

Kostnader for evt ny drenering er ikke medtatt.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

På befaringdagen ble det registrert sprekker og avskalling av puss på grunnmur.

Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Kontroll av hele grunnmuren er ikke foretatt pga. snø.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

Anbefaler ytterligere undersøkelser når grunnmur ikke er tildekket med snø.

Krypkjeller

Oppsummering

Krypkjelleren har ingen adkomst. Det gjøres oppmerksom på at en krypkjeller er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår, og en inspeksjon er viktig for stadfesting av tilstand. Det registreres enkelte lufteventiler i ringmur.

Anbefalte tiltak

Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til krypkjeller slik den kan inspiseres, dette er en utsatt konstruksjon.

Rom under terreng

Oppsummering

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur.

Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater indikeres fukt.

Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt.

Innredning/bruksendring av kjellere er ikke å anbefale uten isolering av grunnmuren på utsiden.

Følgeskader i takkonstruksjonen grunnet tidligere utett våtrom.

Anbefalte tiltak

Ny drenering kan vurderes ut fra arealbehov og eget krav til nytteverdi av kjelleren.

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Kan til fordel etablere flere lufteluker i grunnmur.

Anbefaler ytterligere undersøkelser vedrørende rom uten adkomst.

Vinduer og dører

Oppsummering

Enkelte vinduer/dører med justeringsbehov og behov for smøring.

Kittfalsler (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og stedvis løsnet ved kjellervindu.

Det er påvist avvik ved omramming. Liten/ingen avstand mellom trepanel og beslag, fare for fuktopptrekk.

Det registreres harde tettelisten som pga dette tetter dårlig.

TG 2 er satt med bakgrunn i alder og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes. Justeringer/smøring anbefales.

Tettelisten bør byttes ved åpningsbare vinduer og dører, mistet noe tettefunksjon.

Yttervegger

Oppsummering

Det er ikke registrert bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.

Panel er avsluttet nærmere terreng enn hva som er anbefalt. Det anbefales at kledningen avsluttes minimum 30 cm over terreng.

Forøvrig vurderes kledning å kunne ivareta sin tekniske funksjon.

Anbefalte tiltak

Musebånd anbefales etablert.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr. Det registreres skjolder på pipa.

Det ble registrert misfarging i undertak, noe som er et symptom på utilstrekkelig lufting.

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Anbefalte tiltak

Lufting/ventilering bør forbedres. Plast/diffusjonssperre i etasjeskille må undersøkes.

Ytterligere adkomst for inspeksjon av hele loftkonstruksjon og gjennomføringer må etableres.

Renner og nedløp

Oppsummering

Det registreres nedbøy/skjevheter i takrenner.

Mer enn forventet brukstid er passert på renner, nedløp og beslag.

Anbefalte tiltak

Drensrør anbefales montert på nedløp slik at overflatevann blir ført bort fra grunnmur.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Takrenner og beslag skiftes normalt sammen med taktekking.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Det registreres svai/nedbøy i takflaten i stue, ukjent årsak.

Tette raftekasser. Ingen innlufting ved raft. Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Forventet brukstid er passert på undertak.

Anbefalte tiltak

Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering på loft og isdannelse på taket.

Ytterligere inspeksjon og vurdering av takkonstruksjonen anbefales når forholdene gjør det mulig.

Påviste skjevheter i deler av stue anbefales undersøkt.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Taket var snødekt på befaringen slik at pipa ikke er kontrollert utvendig over tak. Manglende adkomst til pipa på loft.

Pipa på kaldloft med synlige sotvannskjolder og lokale pusskader.

Fliser på brannmur og pipevanger med sprekker og boom under flis.

Pipa er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.

Pipa og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedr. vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feiervesen.

Anbefalte tiltak

Lokale utbedringer ved pipe og fliser på brannmur må påregnes.

På grunn av alder og slitasje kan rehabilitering av pipa vurderes.

Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2019 med profilerte fronter. Laminerte benkeplater. Over og underskap. Ett skap som vitrine. Plater i benkerygg. Metall kum med avrenningsfelt og 1-greps blandebatteri. Avstengning for oppvaskmaskin etablert under kum. Vannstoppeventil etablert (krav fra 2010). Integrert kjø- og frysenskap, oppvaskmaskin, stekovn, micro og platetopp. Komfyrvakt etablert (krav fra 2010). Ventilator med mekanisk vifte.

Det registreres svelleskade på front til oppvaskmaskin og front ved vask. Lokal utbedring må påregnes.

Innredningen vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner.

Avløpsrør

Oppsummering

Kloakk er ikke luftet over tak. Lufting med vakumventil.

Det er krav til at hovedkloakk skal luftes over tak. Vakumventil kan benyttes som sekundær lufting av kloakken.

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Ingen lekkasjer eller skader ble registrert, generelt anbefales jevnlig rengjøring av sluk og vannlåser for å sikre god avrenning.

Ingen opplysninger om problemer med avløpsanlegget.

Utvendige stikkledninger er ikke vurdert. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Anbefalte tiltak

Anbefaler ytterligere undersøkelser av lufting for avløpsanlegget.

Anbefaler ytterligere undersøkelser av utvendige stikkledninger.

Elektrisk

Oppsummering

Ingen opplysninger fra hjemmelshaver om problemer med det elektriske anlegget.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eittilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Det er fremlagt dokumentasjon på gjennomført el-kontroll 10/1-25 av Brødre Melby. Ingen avvik i rapporten.

Anbefalte tiltak

Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.

Varmesentral

Oppsummering

Det finnes ingen dokumentasjon på service av anlegget. Service på luft-til-luftvarmepumpen hvert annet til hvert tredje år.

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Anbefalte tiltak

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

Dokumentasjon/service på varmepumpe må utføres.

Ventilasjon

Oppsummering

Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.

Anbefalte tiltak

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Øvrig: Innvendige overflater

Oppsummering

Utettheter ved terskelløsninger og glipper i gulvskjøter. Det registreres knirk.

Det registreres skjevheter/nedbøy ved himling i stue, ukjent årsak.

Det registreres noe gjenstående arbeid ved overganger/avslutninger, begrenset omfang.

Boligen er besiktet møblert, alle flater var ikke tilgjengelige. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Øvrig: Radon

Oppsummering

Det er ikke foretatt radonmålinger. Bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det bør gjennomføres radonmålinger. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Bygningsdeler med TG-IU

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Overbygget terrasse med adkomst via stue og terreng. Fundamentering på støpte blokker plassert på terreng.

Bjelkelag, gulv og rekkverk oppført trevirke. Balkong/terrasse er snødekt og ikke kontrollert.

Anbefalte tiltak

Det bør foretas nærmere undersøkelser av terrasse når den er snøfri.

Taktekking

Oppsummering

Tekking med metallplater. Undertak med bordtak og papp. Sperretak tekket med metallplater over terrasse.

Taktekkingen er ikke inspisert pga. snø. Inspeksjon og vurdering av taktekking anbefales når forholdene gjør det mulig.

Utstyr på tak

Oppsummering

Ikke inspisert pga. snø.

Inspeksjon og vurdering av utstyr på tak anbefales når forholdene gjør det mulig.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
16.1.2025

Rapportdato
20.1.2025

Hjemmelshavere

Navn: Andrea Nybrenna Evensen

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Det var maur i huset når det ble kjøpt i 2019. Pelias har vært på tomten x2 pr år siden og gjort forebyggende tiltak, og dette er ikke lenger ett problem. Det har vært mus i kjelleren, men samtlige hull er tettet igjen, og det har ikke vært mus i kjelleren siden. Gjennomført el-kontroll 10/1-25 av Brødrende Melby.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Vegard Syversrud

Telefon: 41544653

Firma: Syversrud Takst AS

Epost: Vegard@syversrudtakst.no

Adresse: Forstmester mejdells veg 32A,
2407 Elverum



Om bygningssakkyndig:

Utdannet elektriker og takstmann med over 10 års erfaring i ulike roller i byggebransjen.

Egne premisser:

Tilstandsrapporten er utført for å avdekke feil eller mangler ved boligen med utgangspunkt i utvalgte bygningsdeler. El-installasjoner er ikke vurdert utover enkle visuelle vurderinger da dette krever spesialkompetanse. Rørinstallasjoner er ikke vurdert utover å sjekke for aktive lekkasjer og enkle visuelle vurderinger da dette krever spesialkompetanse. Pipe og ildsted er ikke vurdert utover enkle visuelle vurderinger da dette krever spesialkompetanse.

Grunnet snø på terreng, taktekking og terrasser ble det ikke foretatt en forsvarlig kontroll av disse og tilstøtende konstruksjoner.

Krypkjeller er ikke kontrollert grunnet manglende adkomst.

Informasjon om boligen

Adresse: Johan Falkbergets veg 55, 2407 Elverum

Kommunenr: 3420

Gårdsnr: 28

Bruksnr: 134

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 1942

Boligtype: Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

BYGGEMÅTE

Grunn- ringmurer antatt med sparesteinsbetong, synlig murverk over terreng hovedsaklig med pussbehandling.

Grunnmurer mot kjellerrom med pusset tresonit. Kjellergulv med støpt plate på grunn. Gulvkonstruksjon 1.etasje med trebjelkelag, påstøp ved baderom. Deler av 1. Etasje med stubbloftskonstruksjon. Yttervegger av trekonstruksjoner, bindingsverk og utvendig kledd med liggende trepanel. Kaldtloft med adkomst via luke i gavlvegg. Loft isolert med sagflis og blåseisolering. Saltak takkonstruksjon tekket med metallplater. Undertak med bordtak og papp.

Kvalitet og tykkelse på isolasjon kan bare avdekkes ved bygningsmessige inngrep, noe som ikke ble utført på befaringdagen.

TOMT

Selveier tomt 816 m². Tomtestørrelsen må verifiseres. Tomten var snødekt på befaringen. Normale lys og solforhold. Eiendommen er tilkoblet kommunalt vann og avløp. Noe støy fra riksveg må påregnes.

PARKERING

Parkering i garasje og oppstillingsplass.

EKSEMPLER PÅ OVERFLATER

Gulv: Overflater bestående av laminat og betong.

Vegg: Overflater bestående av malte MDF-plater og malt tynnpanel.

Tak: Overflater bestående av himlingsplater og malte trefiberplater.

OPPVARMING

Oppvarming med strøm og ved. Peisovn etablert i stue 1. etasje. Elektrisk gulvvarme på bad 1. etasje.

SLOKKEUTSTYR OG RØYKVARSLER

Håndslukker og røykmelder etablert.

Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Eieren skal sørge for at røykvarslere og manuelt slokkeutstyr i boliger og fritidsboliger blir kontrollert ved funksjonsprøve eller ettersyn i samsvar med leverandørens anvisninger, og at de vedlikeholdes slik at de fungerer som forutsatt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER

Det refereres ofte til forventede intervaller for vedlikehold og utskifting av materialer, komponenter og bygningsdeler, utarbeidet på grunnlag av Byggforskeren Byggforvaltning av februar 2010, 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Normal forventet brukstid er angitt generelt og i et intervall mellom høy og lav forventet brukstid avhengig av utførelse og bruk.

Betragtningene er generelle og angir gjennomsnittlig normal brukstid basert på et begrenset grunnlag og må derfor brukes kritisk.

I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har:

- Gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 10/20/30 år.
- Vegger i våtrom med keramiske fliser direkte på membran, lettvegg, en forventet tid for utskifting på Kort/middels/lang - 10/15/20 år. - Vinduer en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/40/60 år.
- Tredører/aluminiumsdører en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/30/40 år.
- Drenering en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/40/60 år.
- Murte vegger en forventet tid for reparasjon: Kort/middels/lang - 20/40/60 år.
- Trekledning en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 40/50/60 år.
- Asfalt takbelegg/folie en forventet tid for fjerne begroing på: Kort/middels/lang - 5/10/15 år.
- Asfalt takbelegg en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/25/30 år.
- Vindskier, isbord, vannbord, utstikk i raft- og gavl m.m. en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 15/20/25 år.
- Utvendige beslag en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/25/30 år.
- Takrenner og nedløp en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/25/30 år.

I følge NBI "Levetid for sanitærinnstallasjoner i boliger" blad 700.330 har: - Pex rør: 25-75 år.

- Vannrør av kobber: 25-50 år.
- Avløpsledning av plast: 25-75 år.
- Sluk av plast: 25-75 år
- Tappeamaturer: 10-25 år.
- Vasker, servanter, klosett: 30-50 år.
- Varmtvannbereder: 15-30 år.

Generelt: Forventet levetid avhenger bruk, kvalitet og vedlikehold.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Enebolig	83	83	0	0	11
Garasje med bod.	24	0	24	0	0
Totalt m²	107	83	24	0	11

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	74	74	0	0	11
Kjeller	9	9	0	0	0
Totalt m²	83	83	0	0	11

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Kjeller	16	9	7
Totalt m²	16	9	7

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	74	74	0	Stue, kjøkken, 2 soverom, bad og gang.	
Kjeller	9	0	9		Kjellerbod
Totalt m²	83	74	9		

Bygning: Garasje med bod.

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	24	0	24	0	0
Totalt m²	24	0	24	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	24	0	24		Garasje og inntilbygget bod.
Totalt m²	24	0	24		

Kommentar til arealberegning

På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet.

Deler av areal i kjeller er ikke målbart pga takhøyde under 190cm. Arealet er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal)

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Byggegrep uten etablert dreneringssystem. Takvann ført til terreng. Soilsluk i kjeller antatt ført direkte til grunne. Ingen påviste fuktsikringer ved utvendige grunn- og ringmurer.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ikke kontrollerbart
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja
Oppsummering av drenering	TG-2
Det registreres manglende bruk av grunnmursplast.	
Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn i kjeller. Undersøkelsen viser indikasjoner på svikt i dreneringen.	
Tomten er snødekt og terrengforhold er ikke kontrollert.	
Taknedløp er avsluttet over bakken uten etablerte drensør.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Inspeksjon og vurdering av terrengforhold anbefales når forholdene gjør det mulig.	
Ny drenering kan vurderes ut fra arealbehov og eget krav til nytteverdi av kjelleren.	
Kjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufting ivaretas.	
Kostnader for evt ny drenering er ikke medtatt.	

6.2 Grunnmur og fundament



Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Grunn- ringmurer antatt med sparesteinsbetong, synlig murverk over terreng hovedsaklig med pussbehandling.	
Grunnmurer mot kjellerrom med pusset tresonit.	
Kjellergulv med støpt plate på grunn. Kryp kjellere uten etablert adkomst.	
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Grunnforholdene er ikke dokumentert.	
Type grunnmur i kjeller	Betong med sparestein, Lettklinker (lecastein eller lign)
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Oppsummering av grunnmur og fundament	
TG-2	
På befaringsdagen ble det registrert sprekker og avskalling av puss på grunnmur.	
Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.	
Kontroll av hele grunnmuren er ikke foretatt pga. snø.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.	
Anbefaler ytterligere undersøkelser når grunnmur ikke er tildekket med snø.	

6.3 Kryp kjeller

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av krypkjeller	
TG-2	
Krypkjelleren har ingen adkomst. Det gjøres oppmerksom på at en krypkjeller er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår, og en inspeksjon er viktig for stadfesting av tilstand. Det registreres enkelte lufteventiler i ringmur.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til krypkjeller slik den kan inspiseres, dette er en utsatt konstruksjon.	

6.4 Rom under terreng



Viser fuktmåling mot kjellergulv.



Viser rom i kjeller uten etablert adkomst. Bilde tatt fra luke i vegg.

Type rom under terreng

Grovkjeller

Kjeller innredet med trappeløp og 2 boder. Gulv med betong, nivåtrinn fra trappeløp og kjellerbod mot nord.

Vegger hovedsaklig med pusset tresonit. Gulvsluk med jersoil, avløp antatt ført direkte til grunne.

Oppvarming med en panelovn. Kryp kjellere uten etablert adkomst, lufteluker montert i ringmur.

Er det synlige skader eller påvist fukt?

Ja

Oppsummering av rom under terreng

TG-2

Det registreres mineralutsalg (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur.

Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater indikeres fukt.

Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt.

Innredning/bruksendring av kjellere er ikke å anbefale uten isolering av grunnmuren på utsiden.

Følgeskader i takkonstruksjonen grunnet tidligere uttett våtrom.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ny drenering kan vurderes ut fra arealbehov og eget krav til nytteverdi av kjelleren.

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Kan til fordel etablere flere lufteluker i grunnmur.

Anbefaler ytterligere undersøkelser vedrørende rom uten adkomst.



Følgeskader i takkonstruksjonen grunnet tidligere utett våtrom.



Viser rom i kjeller.

6.5 Balkong, terrasse, platting



Viser terrasse med adkomst fra stue og terreng.

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av balkong, terrasse, plattning

TG-IU

Overbygget terrasse med adkomst via stue og terreng. Fundamentering på støpte blokker plassert på terreng.

Bjelkelag, gulv og rekkverk oppført trevirke. Balkong/terrasse er snødekt og ikke kontrollert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør foretas nærmere undersøkelser av terrasse når den er snøfri.

6.6 Vinduer og dører



Viser kjellervindu med varevindu fra byggeåret. Det registreres fuktskjolder i ramtre.

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass påvist fra 1987 og 2011. Nedre vannbrett med metallbeslag, øvre vannbrett med malte trebord.

Kjellervindu med varevindu fra byggeåret. Innvendige dører med malte heltre og finerte dørblad.

Terrassedør med isolerglass. Laminert ytterdør. Ytterdører antatt fra 2011.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Vinduer og dører med blandet alder.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Ja

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?

Ja

Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Enkelte vinduer/dører med justeringsbehov og behov for smøring.

Kittfalsler (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og stedvis løsnet ved kjellervindu.

Det er påvist avvik ved omramming. Liten/ingen avstand mellom trepanel og beslag, fare for fuktopptrekk.

Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig.

TG 2 er satt med bakgrunn i alder og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

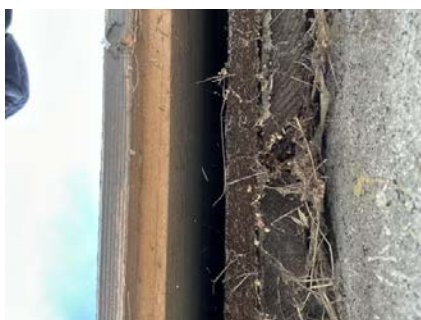
Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger må påregnes. Justeringer/smøring anbefales.

Tettelister bør byttes ved åpningsbare vinduer og dører, mistet noe tettefunksjon.

6.7 Yttervegger



Musebånd anbefales etablert.

Type fasade

Liggende kledning

Yttervegger av trekonstruksjoner, bindingsverk og utvendig kledd med liggende trepanel.

Kvalitet og tykkelse kan bare avdekkes ved bygningsmessige inngrep.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Opplyst kledning fra 2017/2018. Opplyst at huset er malt et strøk etter det ble kjøpt i 2019

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?

Nei

Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?

Nei

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?

Nei

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?

Ja

Oppsummering av yttervegger

TG-2

Det er ikke registrert bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.

Panel er avsluttet nærmere terreng enn hva som er anbefalt. Det anbefales at kledningen avsluttes minimum 30 cm over terreng.

Forøvrig vurderes kledning å kunne ivareta sin tekniske funksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Musebånd anbefales etablert.

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Viser kaldtloft med adkomst via luke i gavlvegg.



Loft med adkomst via luke i gavlvegg.

Type loft	Kaldtloft
-----------	-----------

Kaldtloft med adkomst via luke i gavlvegg. Loft isolert med sagflis og blåseisolering.

Begrenset besiktigelse fra luke. Ukjent vedrørende dampsperre. Kaldtloft uten lufting. Tette raft.

Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
--	-----

Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
--	----

Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ja
--	----

Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja
---	----

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-2

Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr. Det registreres skjolder på pipa.

Det ble registrert misfarging i undertak, noe som er et symptom på utilstrekkelig lufting.

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Lufting/ventilering bør forbedres. Plast/diffusjonssperre i etasjeskille må undersøkes.

Ytterligere adkomst for inspeksjon av hele loftkonstruksjon og gjennomføringer må etableres.

6.9 Renner og nedløp



Viser takrenne og nedløpsrør med utkast.

Type	Metall
Takrenner og nedløp av metall.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	
TG-2	
Det registreres nedbøy/skjevheter i takrenner.	
Mer enn forventet brukstid er passert på renner, nedløp og beslag.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Drensrør anbefales montert på nedløp slik at overflatevann blir ført bort fra grunnmur.	
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.	
Takrenner og beslag skiftes normalt sammen med takteking.	

6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Plassbygde takstoler. Undertak med trebord. Tette raftekasser.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ja
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Ja
Oppsummering av takkonstruksjon	
TG-2	
Det registreres svai/nedbøy i takflaten i stue, ukjent årsak.	
Tette raftekasser. Ingen innlufting ved raft. Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.	
Forventet brukstid er passert på undertak.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering på loft og isdannelse på taket.	
Ytterligere inspeksjon og vurdering av takkonstruksjonen anbefales når forholdene gjør det mulig.	
Påviste skjevheter i deler av stue anbefales undersøkt.	

6.11 Taktekking



Taktekkingen er ikke inspisert pga. snø.

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av taktekking

TG-IU

Tekking med metallplater. Undertak med bordtak og papp. Sperretak tekket med metallplater over terrasse.

Taktekkingen er ikke inspisert pga. snø. Inspeksjon og vurdering av taktekking anbefales når forholdene gjør det mulig.

6.12 Utstyr på tak

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av utstyr på tak

TG-IU

Ikke inspisert pga. snø.

Inspeksjon og vurdering av utstyr på tak anbefales når forholdene gjør det mulig.

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn



Type

Trebjelkelag

Gulvkonstruksjon 1.etasje med trebjelkelag, påstøp ved badrom.

Deler av 1. Etasje med stubbloftskonstruksjon. Stubbelloft over krypkjellere ikke kontrollert grunnet manglete tilkomst.

Gulvflater over kryperom med synlige skjevheter, årsaken må kontrolleres.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?

Ja

Det registreres kald trekk fra åpninger ved terrassedør.

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-3

Ved belastning registreres rystelser i bjelkelaget. Det registreres stedvis knirk.

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik i stue på over 40mm.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Følgeskader i underliggende etasjeskille grunnet tidligere uttett våtrom synlig i kjeller.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Ytterligere undersøkelser av bjelkelag i krypkjeller uten adkomst anbefales utført.

For å avdekke årsak til påviste svekkelser må det foretas ytterligere undersøkelser av konstruksjonen.

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000

6.14 Ildsted/Skorstein



Viser ildsted plassert i stue.

Type pipe	Tegl
Innvendig ett-løps teglpipe. Helbeslått pipeløp over tak.	
Pipevange og brannmur i stue med malte fliser, øvrige vanger i 1.etasje med puss/malebehandling.	
Sotluke i kjeller. Sotluke er vanskelig å åpne grunnet rustskader.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Ikke kontrollerbart



Fliser på brannmur og pipevanger med sprekker og boom under flis.



Viser sotluke plassert i kjeller.

Oppsummering av ildsted/skorstein

TG-2

Taket var snødekt på befaringen slik at pipa ikke er kontrollert utvendig over tak. Manglende adkomst til pipa på loft.

Pipe på kaldloft med synlige sotvannskjolder og lokale pusskader.

Fliser på brannmur og pipevanger med sprekker og boom under flis.

Pipa er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedr. vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feiervesen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Lokale utbedringer ved pipe og fliser på brannmur må påregnes.

På grunn av alder og slitasje kan rehabilitering av pipa vurderes.

Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.

6.15 Kjøkken



Viser kjøkkeninnredning og hvitevarer.

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin? Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? Ja

Oppsummering av overflater og innredning

TG-2

Kjøkkeninnredning fra 2019 med profilerte fronter. Laminerte benkeplater. Over og underskap. Ett skap som vitrine. Plater i benkerygg. Metall kum med avrenningsfelt og 1-greps blandebatteri. Avstengning for oppvaskmaskin etablert under kum. Vannstoppeventil etablert (krav fra 2010). Integreert kjø- og fryseskap, oppvaskmaskin, stekovn, micro og platetopp. Komfyrvakt etablert (krav fra 2010). Ventilator med mekanisk vifte.

Det registreres svelleskade på front til oppvaskmaskin og front ved vask. Lokal utbedring må påregnes.

Innredningen vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner.

Avtrekk

Type avtrekk Mekanisk

Ventilator med mekanisk vifte, avtrekk ført ut av vegg mot fri.

Er det registrert avvik på avtrekk? Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Avtrekk funksjonstestet med tilfredsstillende avtrekksfunksjon.



Viser vann og avløpsinnstallasjoner under kum.



Det registreres svelleskade på front til oppvaskmaskin og front under vask trolig pga vannsøl.

6.16 Lovlighet



Viser brannslukningsapparat



Viser brannvarsling i himling.

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? Ikke kontrollert

Byggemeldte tegninger er ikke fremvist. Lovlighet kan derfor ikke kontrolleres.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)? Nei

Byggetegninger er ikke fremlagt og derfor ikke kontrollert. anbefaler ytterligere undersøkelser.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? Ikke kontrollert

Ikke fremlagt og derfor ikke kontrollert. anbefaler ytterligere undersøkelser.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde? Nei

Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslys krav (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m³) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor).

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? Nei

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? Nei

6.17 Trapp



Viser trapp med adkomst til kjeller. Trappen tilfredsstillende ikke dagens krav til sikkerhet.

Beskrivelse

Plassbygget trestige og kjellertrapp i betong, adkomst via gulvluke i gang.

Utførelse uten rekkverk/handløper. Nedre del av trappeløp med himlingshøyder lavere enn 1,9 meter.

Er det manglende rekkverk? Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje? Nei

Oppsummering av trapp

TG-3

Trappen tilfredsstillende ikke dagens krav til sikkerhet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Forsvarlig adkomst til kjeller må etableres. anbefaler ytterligere undersøkelser.

Utbedringskostnader

Under 10 000

6.18 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Synlige avløpsrør av plast.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Avløpsrør av nyere dato.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ja
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
<p>Kloakk er ikke luftet over tak. Lufting med vakumventil.</p> <p>Det er krav til at hovedkloakk skal luftes over tak. Vakumventil kan benyttes som sekundær lufting av kloakken.</p> <p>Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.</p> <p>Ingen lekkasjer eller skader ble registrert, generelt anbefales jevnlig rengjøring av sluk og vannlåser for å sikre god avrenning.</p> <p>Ingen opplysninger om problemer med avløpsanlegget.</p> <p>Utvendige stikkledninger er ikke vurdert. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler ytterligere undersøkelser av lufting for avløpsanlegget.	
Anbefaler ytterligere undersøkelser av utvendige stikkledninger.	

6.19 Vannledninger



Viser fordeler for rør i rør montert i himling i kjeller.



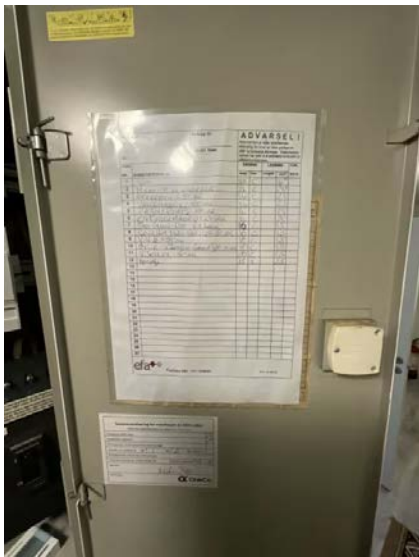
Viser vanninntak, magnetventil og hovedstoppekran plassert i kjeller.

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Vannforsyning fra kommunalt vannverk. Inntak med PE-slange.	
Vanninntak, magnetventil og hovedstoppekran plassert i kjeller.	
Vannrør med rør i rør system fra fordeler plassert i himling i kjeller og frem til sanitærinstallasjoner på badetrom og kjøkken.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Opplyst at røranlegget i huset er oppgradert. Opplyst utført av faglært rørlegger.	
Er det etablert fordelerskap?	Åpen rørfordeling
Er det risiko for skader ved lekkasje fra åpen rørfordeling?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	
<p>Ingen avvik eller skader ble registrert, generelt anbefales regelmessig testing av hovedstoppekran for å kontrollere at den stenger ved en eventuell lekkasje.</p> <p>Utvendige stikkledninger er ikke vurdert. Ingen tegn til eller opplysninger om tidligere frostproblematikk.</p> <p>Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.</p>	
TG-1	

6.20 Elektrisk



Viser sikringsskap plassert i gang.



Viser kursfortegnelse.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år Nei

Type sikringer Automatsikringer

Inntak med luftstrekk. Kortslutningsvern plassert på loft.

Sikringsskap plassert i gang. Sikringsskap med hovedbryter, strømmåler og jordfeilautomater.

1-fas elektrisk anlegg. Åpen og skjult installasjon.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Gjennomført el-kontroll 10/1-25 av Brødrende Melby.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999? Ja

Er det manglende kursfortegnelse? Ja

Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr? Nei

Er kabler utilstrekkelig festet? Nei

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette? Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut? Nei

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget? Nei

Oppsummering av elektrisk TG-2

Ingen opplysninger fra hjemmelshaver om problemer med det elektriske anlegget.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Det er fremlagt dokumentasjon på gjennomført el-kontroll 10/1-25 av Brødrende Melby. Ingen avvik i rapporten.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.

6.21 Varmesentral



Viser innedel for varmepumpe



Viser utedel luft til luft varmepumpe.

Type anlegg Varmepumpe

Luft til luft varmepumpe. Innedel montert i stue. Varmepumpe fra 2016.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ukjent

Når var siste service på anlegget?

Ukjent

Finnes det oljetank på eiendommen? Ukjent

Oppsummering av varmesentral

TG-2

Det finnes ingen dokumentasjon på service av anlegget. Service på luft-til-luftvarmepumpen hvert annet til hvert tredje år.

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

Dokumentasjon/service på varmepumpe må utføres.

6.22 Varmtvannsbereder



Viser teknisk data på bereder



Viser bereder plasser i kjeller

Plassering bereder	
Kjeller	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
Opplyst kjøpt i 2019	
Størrelse	
190 L	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1
Ingen vesentlige avvik eller skader ble registrert.	

6.23 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Frisk tilluft blir tilført gjennom veggventiler og/eller gjennom aktiv lufting med vinduer/dører. Brukt luft suges ut mekanisk. Mekanisk vifte på bad, avtrekk ført ut mot fri. Kjøkkenventilator med mekanisk vifte, avtrekk ført ut mot fri.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

6.24 Våtrom



Viser dusj, gulvstående toalett og opplegg for vaskemaskin.



Viser baderomsinnredning.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv, våtromsplater på vegger og MDF panel i himling. Støpt gulv med varmekabler.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Opplyst renovering i 2019.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk? Nei

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket? Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)? Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis? Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? Nei

Er det registrert knirk i gulvet? Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-1

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende. Målt fall fra topp flis ved dør til topp sluk på 33 mm. Ingen synlig tettesjikt ved døråpning.

Ingen symptomer på skader ble registrert på befaringdagen.

Det opplyses på generelt grunnlag at dusjing direkte på vegg og gulv kan redusere overflatens levetid.

Membran, tettesjikt og sluk

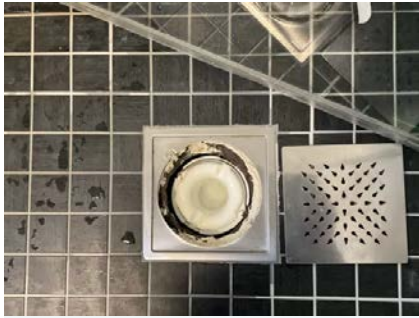
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? Nei

Type sluk Plast

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk? Nei

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger? Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? Nei



Viser sluk i dusjsonen.



Silikonfuger med behov for lokale utbedringer.

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-1

Det er ikke mulig å kontrollere klemring pga flislim. Synlig slukmansjett under klemming.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Viktig å merke seg at membraner har en naturlig aldringsprosess og levetid. Dette kan også variere ut fra type membran som er benyttet og hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelse.

Ingen symptomer på skader ble registrert på befaringsdagen.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er etablert baderomsinnredning, heldekkende servantplate med 1-greps blandebatteri, gulvstående toalett, innfellbare dusjvegger, veggmontert termostatbatteri, dusjgarnityr og opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det innebygd systerne til klosett? Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Sanitær vurderes å fungere som tiltenkt.

Ventilasjon

Type ventilering Mekanisk avtrekk

Tilluft via spalte under dørblad.

Er ventilasjonen funksjonstestet? Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Avtrekk funksjonstestet med tilfredsstillende avtrekksfunksjon.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling? Nei

Oppsummering av fukt

TG-1

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i himling i kjeller under våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

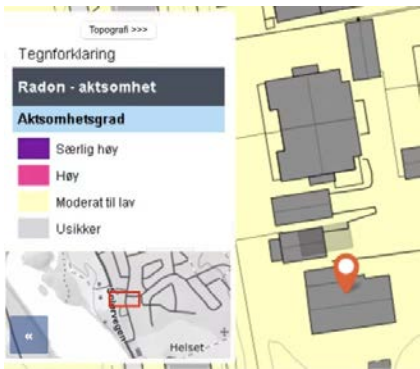
Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Det er fremlagt arbeidsbeskrivelse fra tømrer Håkon Marius Nybrenna.	
Det er ikke fremlagt bildedokumentasjon eller FDV.	

6.25 Øvrig: Innvendige overflater

Beskrivelse	
<p>EKSEMPLER PÅ OVERFLATER</p> <p>Gulv: Overflater bestående av laminat.</p> <p>Vegg: Overflater bestående av malte MDF-plater og malt tynnpanel.</p> <p>Tak: Overflater bestående av himlingsplater og malte trefiberplater.</p>	
Oppsummering av øvrig	TG-2
<p>Utettheter ved terskelløsninger og glipper i gulvskjøter. Det registreres knirk.</p> <p>Det registreres skjevheter/nedbøy ved himling i stue, ukjent årsak.</p> <p>Det registreres noe gjenstående arbeid ved overganger/avslutninger, begrenset omfang.</p> <p>Boligen er besiktet møblert, alle flater var ikke tilgjengelige. Anbefaler ytterligere undersøkelser.</p>	

6.26 Øvrig: Radon



Ved kartsider fra NGU er det angitt at eiendommen ligger i område med moderat til lav radonaktivitet.

Beskrivelse	
<p>Ved kartsider fra NGU er det angitt at eiendommen ligger i område med moderat til lav radonaktivitet.</p> <p>Det er ikke foretatt radonmålinger. Bygget er heller ikke utført med radonsperre.</p>	
Oppsummering av øvrig	TG-2
<p>Det er ikke foretatt radonmålinger. Bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det bør gjennomføres radonmålinger. Anbefaler ytterligere undersøkelser.</p>	

6.27 Øvrig: Garasje/bod



Viser frittstående garasje.

Beskrivelse

Garasje med opplyst byggeår 2005. Gulv med støpt plate på mark. Sokler med Lecablokk. Yttervegger i bindingsverk, utvendig liggende kledningsbord. Vinduer med enkle glass. Boddør i malt treverk. Leddport i treverk. Saltak takkonstruksjon i tre. Taket er dekket med snø på befaringsrenner og nedløp av metall. Opplyst malt garasje i 2019.

Inntilbygget uisolert bod i bakkant av garasje. Ukjent fundamentering. Innvendig med tregulv, vegger med liggende panel. Pulttakkonstruksjon. Undertak med trebord. Taker er snødekt på befaringsrenner. Plassbygget tredør med hengelås.

Bygningsmasse med normalt vedlikehold og slitasjegrad alder tatt i betraktning. Bygningene er ikke teknisk vurdert etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Det er kun en generell og forenklet beskrivelse og vurdering uten tilstandsgradsetting.



Viser inntilbygget bod i bakkant av garasje.

6.28 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Elverum	
Oppdragsnr.	
1211250005	
Selger 1 navn	
Andrea Nybrenna Evensen	
Gateadresse	
Johan Falkbergets veg 55	
Poststed	Postnr
ELVERUM	2407
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2019
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	6
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Jbf Forsikring
Polise/avtalnr.	1938224

Document reference: 1211250005

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?
- Nei Ja

Initialer selger: ANE

1

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Arbeidet er utført av faglært tømrer og faglært rørlegger.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

Beskrivelse

Ja, badet er totalrenovert.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Nei Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Ja, alt rør i huset er nytt. Utført av faglært rørlegger.

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Nei Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Nei Ja

Beskrivelse

Noe skjevt gulv på stuen grunnet husets alder.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

Beskrivelse

Det var maur i huset når det ble kjøpt i 2019. Pelias har vært på tomten x2 pr år siden og gjort forebyggende tiltak, og dette er ikke lenger ett problem. Det har vært mus i kjelleren, men samtlige hull er tettet igjen, og det har ikke vært mus i kjelleren siden.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Utført av faglært elektriker

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Nei Ja

Beskrivelse

Gjennomført el-kontroll 10/1-25 av Brødrende Melby.

Filer

[El-sjekk.pdf](#)

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
Beskrivelse
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Tilleggs kommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1211250005

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Andrea Nybrenna Evensen	83b6168e785b99ed184440 9515eaeb026720f643	15.01.2025 20:04:43 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1211250005

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

Nabolagsprofil

Johan Falkbergets veg 55 - Nabolaget Hanstad syd - vurdert av 36 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Johan Falkbergets veg Linje B61, 812	4 min 0.3 km
Elverum stasjon Linje R60	6 min 4.2 km
Oslo Gardermoen	1 t 13 min

Skoler

Hanstad skole (1-7 kl.) 219 elever, 15 klasser	9 min 0.7 km
Elverum ungdomsskole (8-10 kl.) 741 elever, 61 klasser	7 min 4.4 km
Elverum videregående skole 800 elever	5 min 2.8 km
Terningen Arena	8 min

«Det er stille og rolig.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

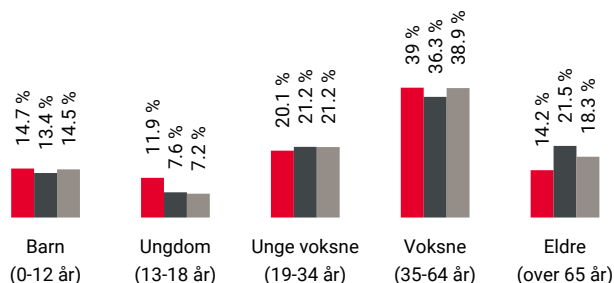
Veldig bra 76/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hanstad syd	1 358	528
Elverum	15 627	7 953
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Solkroken barnehage (1-5 år) 39 barn	7 min 0.5 km
Hakkebakkeskogen naturbarnehage (0-5 ...) 78 barn	19 min 1.4 km
Sorenskrivergården barnehage (1-5 år) 69 barn	26 min 1.9 km

Dagligvare

Rema 1000 Hanstad Post i butikk, PostNord	8 min 0.6 km
Kiwi Hanstad PostNord	8 min 0.6 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Støynivået

Lite støynivå 92/100



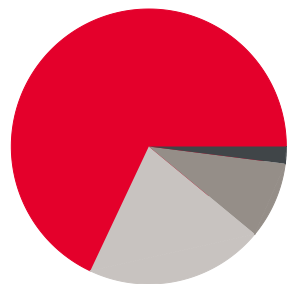
Trafikk

Lite trafikk 88/100

Sport

	Helset nærmiljøanlegg balløkke Ballspill	5 min	0.4 km
	Hanstad skole Aktivitetshall, ballspill, fotball	8 min	0.6 km
	Feel24 Elverum	5 min	
	Family Sports Club Elverum	6 min	

Boligmasse



- 68% enebolig
- 2% rekkehus
- 9% blokk
- 21% annet

«Nabolaget føles trygt og det er lite trafikk her. Beboerne er vennlige og alle kjenner alle.»

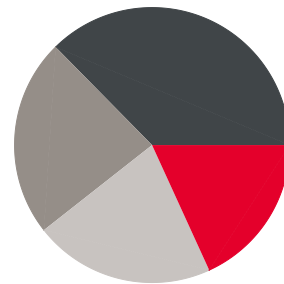
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

	Kremmertorget Kjøpesenter	5 min
	Boots apotek Kremmertorget	4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 18% i barnehagealder
- 37% 6-12 år
- 23% 13-15 år
- 21% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

45%

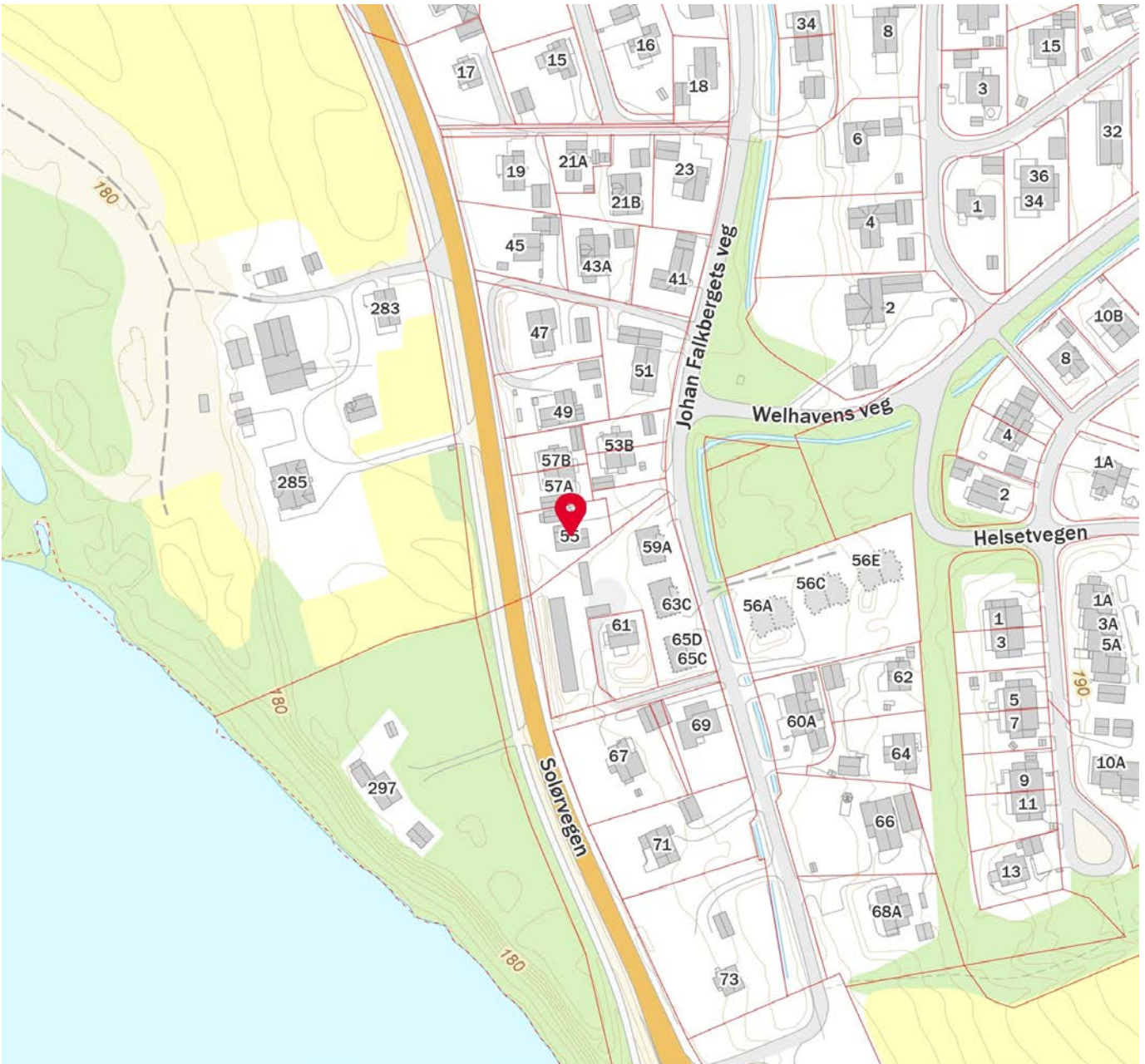
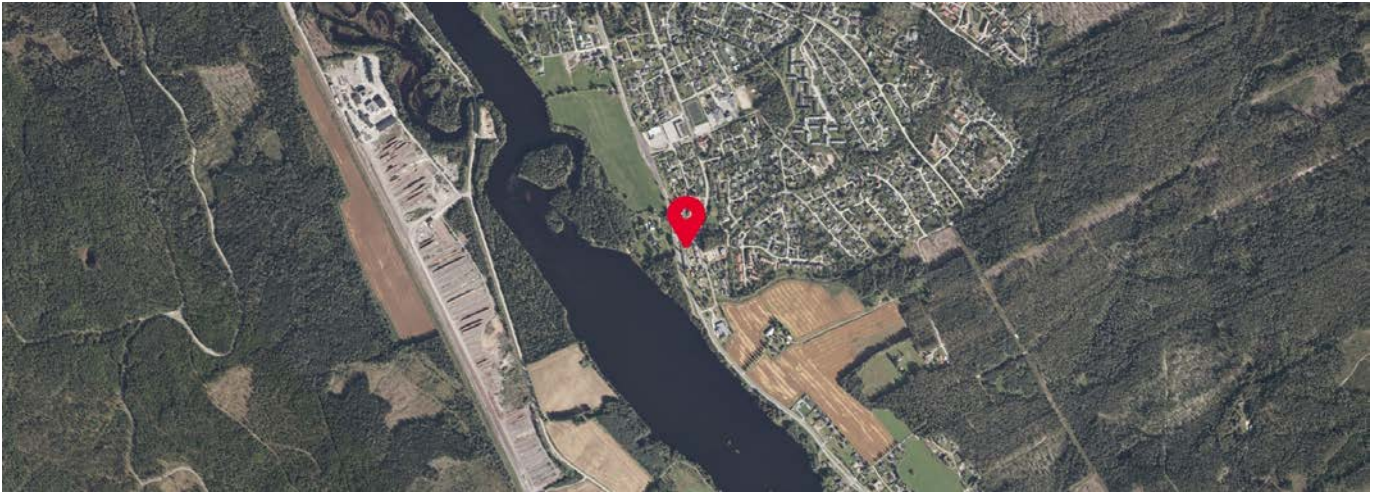
- Hanstad syd
- Elverum
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangemeter som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.


- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Johan Falkbergets veg 55
2407 ELVERUM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Inger Anne Stene

Telefon: 924 08 140
E-post: inger.anne.stene@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre